



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315089

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035712-23.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes MACIEL NUNES LEITE e SONIA RODRIGUES DA SILVA, é apelado G.F. INCORPORADORA, CONSTRUTORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1035712-23.2021.8.26.0576

Apelantes: Maciel Nunes Leite e outro

Apelado: G.F. Incorporadora, Construtora e Negócios Imobiliários Ltda

Comarca: São José do Rio Preto

Voto nº 535

APELAÇÃO. Revisão contratual. Compromisso de compra e venda. Imóvel. Improcedência. Correção monetária (IGPM/FGV) e juros remuneratórios de 9% ao ano. Ausente abusividade. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 161/163, cujo relatório se adota, que julgou improcedente ação de revisão contratual. Ante a sucumbência, determinou-se que a parte autora arcará com as custas processuais, devendo realizar o pagamento de honorários advocatícios fixados em R\$ 800,00, observados os benefícios da gratuidade processual.

Apelam os autores (fls. 166/169) requerendo a reforma da sentença para reconhecer a abusividade e declarar nulas as cláusulas contratuais que preveem a incidência do índice IGMP/FGV para correção monetária, além de 10% ao ano de juros remuneratórios.

Recurso tempestivo e, ante a gratuidade concedida, não houve recolhimento do preparo.

Houve contrarrazões (fls. 173/179)

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 185).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao que consta, trata-se de ação revisional de contrato consistente em *instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel* (fls. 18/30). Mais especificamente, pretendem os autores o reconhecimento de abusividade, com consequente revisão, das cláusulas contratuais que cumulam correção monetária pelo índice IGPM/FGV com juros remuneratórios de 0,5% ao mês (fl. 9).

Insurgem-se os autores contra sentença de improcedência. Alegam, em síntese, que “*Tal cláusula é totalmente abusiva pelo fato de que a EMPRESA RÉ não integra o Sistema Financeiro Nacional, portanto, as correções anuais pelo IGPM mais 10% ao ano, pois são dois índices aplicados o IGPM anual mais 10% de juros anual, o que faz quase 20% ao ano*” (fl. 167).

Cinge-se a controvérsia recursal à verificação da abusividade alegada e, assim, ao cabimento da revisão contratual pretendida.

De início, cumpre observar a falta de clareza das alegações autorais.

Na inicial, afirma-se haver “*reajuste das parcelas pelo IGPM mais juros remuneratórios de 0,5% ao mês, revela abusividade e desequilíbrio no ajuste*” (fl. 9). Contudo, conforme se depreende de cópia do contrato juntada aos autos pelos autores, “*todas as parcelas representativas do parcelamento do preço serão reajustadas anualmente de acordo com a variação do IGPM – FGV (Fundação Getúlio Vargas) acumulando, acrescidos 9% (nove por cento) ao ano de forma simples.*” (fl. 21 – CLÁUSULA PRIMEIRA – DO REAJUSTE DO PREÇO). E, nas razões recursais, alega-se haver correção pelo IGPM/FGV cumulada com 10% de juros ao ano (fl. 167).

Além de gerar confusão quanto às cláusulas que pretende invalidar

e os índices efetivamente aplicados, não têm razão os autores.

Com efeito, a previsão contratual, conforme transcrita acima (fl. 21), prevê correção monetária pelo IGPM/FGV cumulada com juros remuneratórios de 9% (nove por cento) ao ano, o que não caracteriza abusividade, sendo o padrão para esse tipo de contrato, inclusive.

Nesse sentido, destaca-se entendimento desta Câmara:

Consumidor e processual. Promessa de compra e venda. Ação revisional. Sentença de improcedência. Pretensão à reforma manifestada pelos autores. Intervenção do Poder Judiciário que deve ser limitada e com parcimônia, de modo a não autorizar a pandemia do vírus COVID-19 como argumento legítimo ao descumprimento de obrigações assumidas entre as partes. Índice de correção monetária comumente adotado em contratos do tipo. Contrato claro a respeito da aplicação do índice de reajuste e dos juros remuneratórios. Abusividade não evidenciada. Precedentes deste E. TJSP. RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação 1027770-66.2023.8.26.0576; Relator(a): Mourão Neto; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/10/2024; Data de publicação: 25/10/2024)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – REVISÃO CONTRATUAL – Contrato estabelece a incidência de verba de 9% ao ano, sem especificar que se trata de juros remuneratórios, o que configura mera omissão – Ausente a abusividade – Incabível a revisão contratual – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO (TJSP; Apelação 1000852-52.2023.8.26.0664; Relator(a): Flavio Abramovici; Comarca: Votuporanga; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 01/12/2023; Data de publicação: 01/12/2023)

BEM IMÓVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL – Cláusulas contratuais – Abusividade

– Inexistência – Ausência de afronta ao dever de informação - Contrato que previu clara e expressamente a incidência de correção monetária e juros remuneratórios – Pretensão de modificação do preço pactuado – Descabimento - Ação improcedente – Recurso desprovido, com observação (TJSP; Apelação 1028545-18.2022.8.26.0576; Relator(a): Melo Bueno; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/04/2023; Data de publicação: 03/04/2023)

Desse modo, não convencendo as razões de inconformismo manifestadas pela autora, de rigor a preservação integral da r. sentença por seus bem lançados fundamentos.

Diante do completo desprovimento do recurso, majoram-se os honorários, a título recursal, consoante previsto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, para R\$ 1.600,00, observado o benefício da gratuidade da justiça concedido aos autores.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator